



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

I SEZIONE CIVILE

1383/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

CONTRO:

GIUDICE:

dott. Lorenzo MASSARELLI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

del 24/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Per.ind.ed. Carlo Maria SALA

CF:BR57R26Z614U

con studio in UDINE (UD) VIALE VENEZIA 289

telefono: 00390432234258 fax: 00390432234258

email: studiotecnico.cms@gmail.com

PEC: carlo.sala@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE -

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A FABBRICATO RESIDENZIALE a GONARS VIA DANTE 10a, della superficie commerciale di **161,05** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà _____
- 1/6 di piena proprietà _____
- 1/6 di piena proprietà _____
- 15/216 di piena proprietà _____
- 13/216 di piena proprietà _____
- 13/216 di piena proprietà _____
- 13/216 di piena proprietà _____
- 1/4 di piena proprietà _____

Il compendio immobiliare si compone di tre unità immobiliari, il sub. 4 a destinazione residenziale, il sub. 5 (**escluso dal presente elaborato**) a destinazione magazzino ed il sub. 6, identificato e descritto al Punto B, a destinazione laboratorio.

L'abitazione prospetta la pubblica via denominata Via Dante ed è accessibile direttamente da essa. Le ulteriori unità immobiliari si collocano invece nella corte interna (comune anche ad altri subalterni) e sono raggiungibili dalla viabilità comunale immettendosi da un ingresso carraio posto all'estremità sud della particella 851.

Dall'abitazione si accede alla corte attraverso un portico sito all'estremità nord dell'immobile.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 851 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE n. 8 Piano T-1, intestato a:

Coerenze della particella 851 desunti dalla mappa catastale: DA NORD IN SENSO ORARIO Fg. 8 Mappali 1001, 456, 473, 462, 471, 469,986, 466, strada.

B LABORATORIO a GONARS VIA DANTE 10a, della superficie commerciale di **504,60** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà _____
- 1/6 di piena proprietà _____
- 1/6 di piena proprietà _____
- 15/216 di piena proprietà _____
- 13/216 di piena proprietà _____
- 13/216 di piena proprietà _____
- 13/216 di piena proprietà _____
- 1/4 di piena proprietà _____

Le due unità immobiliari a destinazione laboratorio e magazzino e definite dai **subb. 5 (non oggetto della presente perizia)** e 6 versano in condizioni manutentive migliori. Come anticipato l'accesso avviene dalla corte comune, mentre i due subalterni sono comunicanti tra loro a formare un'unità produttiva unica apparentemente in uso al Sig. *** DATO OSCU

il quale però non ha fornito titoli di affitto/comodato o quant'altro al fine di poterne usufruire.

Identificazione catastale:

- foglio **8** particella **851** sub. **6** (catasto fabbricati), categoria **D/7**, rendita 1.392,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE n. 10 Piano S1-T - 1, intestato a: _____
- Coerenze della particella 851 desunti dalla mappa catastale: DA NORD IN SENSO ORARIO Fg. 8 Mappali 1001, 456, 473, 462, 471, 469,986, 466, strada.

Oltre alle **utilità comuni** identificate al

- foglio **8** particella **851** sub. **10** (catasto fabbricati), bene comune non censibile, corte comune ai sub 3, 4 e 6 del mappale 851, indirizzo catastale: VIA DANTE n. 10 Piano T - 1
- foglio **8** particella **851** sub. **11** (catasto fabbricati), bene comune non censibile, corte comune ai sub 3, 6, 7, 8 e 9 del mappale 851, indirizzo catastale: VIA DANTE n. 10 Piano T

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	665,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.500,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza della Sig.ra _____ (parte attrice) e del Sig. _____ (figlio della Sig.ra- parte convenuta) **che ha permesso l'accesso alle unità identificate ai subb. 5 e 6, che sono apparentemente in suo uso (sine titolo).**

Il sig. _____ non ha infatti fornito titoli di affitto/comodato o quant'altro che ne giustifichi l'occupazione e l'utilizzo.

L'abitazione identificata al **sub. 4 è disabitata** da tempo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti ipotecari alla data della relazione notarile ventennale redatta dal Notaio Filippo Chiovari di Codroipo (UD) in data 18.11.2021

Dalle indagini esperite **non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri gravami, se non quelli nel seguito specificati e determinati dagli atti di provenienza e dal P.R.G.C. in vigore**, ed a tutti i **patti e condizioni, di natura sia reale che obbligatoria.**

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Domanda giudiziale per divisione in forza di atto di citazione di data 18 gennaio 2001 Cron. 757/2001 Tribunale di Udine e atto di citazione di data 17-19-20/01/2001 Cron. 134 Tribunale di Udine, trascritta a Udine in data 17 maggio 2001 ai numeri 14701/10884.

Si precisa che detta domanda giudiziale ricomprende anche delle particelle catastali non oggetto della presente giudizio di divisione (che non risulta trascritto). Nello specifico dagli atti di vertenza non si segnala la particella 1001 di cui al fg. 8 che risulta in proprietà dei seguenti soggetti:

quanto al fg. 8 pc 1001 sub. 1 a _____ (per la quota dell'intero) con atto di CV rep. 56722-56417-56722 di data 22.09.1992 Notaio M. Mauro e trascritto in Udine ai nn° 23283/17927 in data 19.10.1992

quanto al fg. 8 pc 1001 sub. 2 a _____ (per la quota dell'intero) con atto di CV rep. 56721-56416-56721 di data 22.09.1992 Notaio M. Mauro e trascritto in Udine ai nn° 23284/17928 in data 19.10.1992

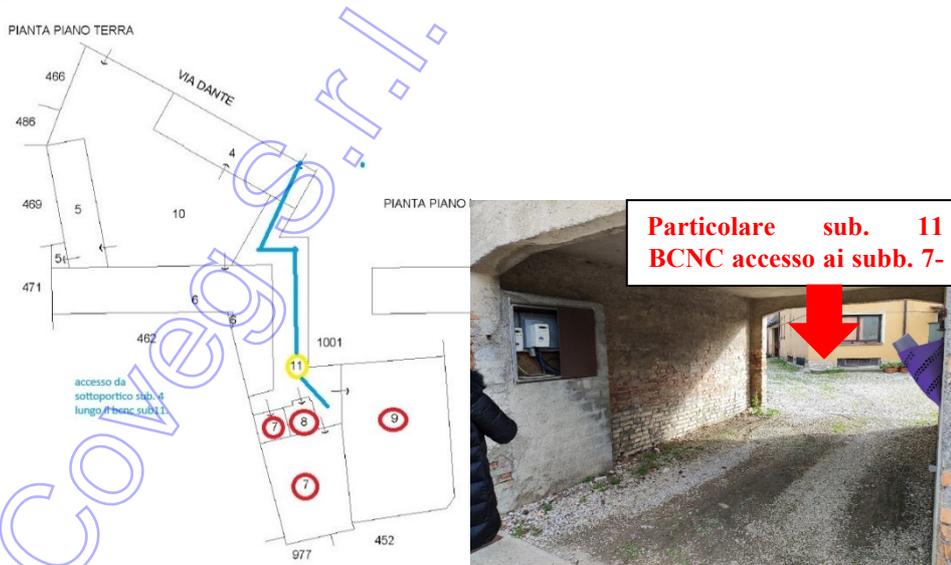
Altresì si ritiene di evidenziare che l'ipoteca legale di data 23.09.2005 rep. 100030/115 trascritta in Udine il 27.09.2005 ai nn° 30938/6227 a favore della SFET SpA contro _____ per la quota di 1/6 della pc 1001 fg. 8 ma come sopra evidenziato la stessa non risulta di proprietà del soggetto colpito

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Da un esame dei luoghi è emerso che i subalterni 7, 8 e 9 (non oggetto del presente procedimento giudiziale e di altrui proprietà) possiedono accesso dal subalterno 11 (bene comune non censibile anche agli stessi) che dalla strada pubblica di Via Dante attraversa il sottoportico della casa di cui al sub. 4, non sono stati rilevati atti per tale servitù che però sono interclusi e come da elaborato che segue:



Particolare sottoportico sub. 4 – vista da via Dante

Altresì si segnala che vi è un attraversamento di una linea gas a favore del fabbricato distinto nella pc 1001 (sempre di altra proprietà) e posto nell'angolo est del sub. 6 come si evince dalla successiva documentazione fotografica.



Particolare linea gas

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

NON SIAMO IN AMBITO CONDOMNIALE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Relazione notarile ventennale redatta dal Notaio Filippo Chiovari di Codroipo (UD) IN DATA 18.11.2021)

È rispettato il principio della continuità delle trascrizioni, fatta eccezione per la mancata trascrizione dell'accettazione tacita di eredità relativa alla successione di _____.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Gli immobili sono pervenuti alle intestatarie più sopra indicate e per le quote di proprietà indicate per i seguenti titoli

Successione in morte di _____, apertasi in data 12 agosto 1961, den. 7 vol. 145 del giorno 11 dicembre 1961 Ufficio del Registro di Udine, devoluta per legge, trascritta a Udine in data 5 Marzo 1962 ai numeri 5288/4853;

Successione di morte di _____, apertasi il **28 giugno 1974** den. 43 vol. 74 del 27 dicembre 1974 Ufficio del Registro di Cervignano del Friuli, devoluta per legge, trascritta a Udine in data 6 ottobre 1976 ai numeri 14242/12231;

Successione in morte di _____, apertasi il giorno **8 luglio 1979**, den 52 vol. 106 del 17 luglio 1982, Ufficio del Registro di Cervignano del Friuli, devoluta per legge, trascritta a Udine in data 3 gennaio 1983 ai numeri 88/74

Successione in morte di _____, apertasi il giorno **19 gennaio 1982**, den. 53, vol. 106, Ufficio del registro di Cervignano del Friuli, devoluta per legge, trascritta a Udine in data 3 gennaio 1983 ai numeri 87/73.

Successione morte di _____, apertasi il **30 dicembre 2020**, den. n. 359704/88888/21 Ufficio del Registro di Udine devoluta per legge, trascritta a Udine in data 24 agosto 2021 ai numeri 23401/17505, **per la quale non si rileva la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.**

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In relazione al **fabbricato ad uso abitativo** individuato dal **subalterno 4, IL MEDESIMO RISULTA EDIFICATO IN EPOCA ANTERIORE AL 1967 e non sono state esibite pratiche edilizie.**

Dalla lettura del **certificato di commerciabilità** ai sensi articoli 40 – 41 della legge 28.02.1985, n. 47/85 e successive integrazioni e modificazioni e D.P.R. 380/2001, **rilasciato in data 05.04.2023** dal responsabile del servizio tecnico nonché dalle ulteriori informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gonars è emerso che il subalterno 6 è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Anno 1958 richiesta da parte del signor _____ per la “ _____ ” del Nulla Osta per la costruzione di un edificio ad uso laboratorio in via Dante

Nulla Osta n. 22 del 29/04/1958 per esecuzione di un edificio ad uso Laboratorio (Subalterno 6) – **la pratica risulta priva delle tavole di progetto e di agibilità.**

Richiesta di data **22.05.1970** da parte dei Fratelli di demolizione parziale e ricostruzione di un rustico ad uso magazzino a Gonars in via Dante

D.I.A. n. D2005068, prof. n. 12949 del 28.11.2005 depositata dalla Sig.ra _____ per l'**installazione (nel laboratorio) di un impianto di riscaldamento ad acqua calda** con generatore di calore di tipo autonomo, funzionante a gas metano, comprensivo della rete di distribuzione del fluido, dei corpi scaldanti e della tubazione di adduzione del gas metano; alla pratica è stata allegata la relazione tecnica dell'impianto di riscaldamento con la planimetria indicante l'area dell'intervento – **la pratica risulta priva di comunicazione di fine lavori – I LAVORI NON SONO STATI ESEGUITI.**

Verbale di sopralluogo di data **08.07.2014**, redatto dal M.llo Pian Alessandro e dall'Ag. Sc. Tubaro Silvia con il quale è stata constatata la **presunta violazione delle norme del Codice della Strada** per l'allargamento del passo carraio effettuato in concomitanza alle opere di realizzazione del marciapiede stradale in assenza di titolo edilizio; in data 26.08.2014 è stato inviato alla sig.ra _____, residente a Gonars in via Dante n. 12/A, la **comunicazione di inizio del procedimento** per presunte violazioni alle norme in materia urbanistica a carico della stessa _____.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistico n° 1651 rilasciato in data 05.04.2023 dal responsabile dell'ufficio tecnico la particella 851 (ove insistono i fabbricati oggetto di vertenza) insiste nel vigente PRGC nella seguente zona e secondo la normativa vigente

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE
8	851	Zona B2 residenziale di completamento - interamente in perimetro insediamento artigianale singolo esistente- prescrizione attività produttiva n. 20.
VINCOLI	Linea soggiacenza della falda freatica di m. 3 Foglio 8 Mappali 851 - al di sotto della linea. Linea delle risorgive Foglio 8 Mappali 851 - al di sopra della linea.	



Zona B2: residenziale di completamento

E secondo le seguenti NTA

ART. 19. ZONA B2: RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO.

1. Comprende gli ambiti residenziali costituiti:

- a) da edifici e relative loro aree di pertinenza, con epoca di costruzione recente, e/o di recente recupero edilizio, con definite caratteristiche tipologiche e costruttive;
- b) da edifici con epoca di costruzione non recente e che necessitano di adeguamento igienico - funzionale e di razionalizzazione delle abitazioni;
- c) da lotti liberi ancora ineditati, ricompresi nel comparto edificato ed urbanizzato della zona.

2. Il PRGC si attua con intervento diretto o con piano attuativo dove presente il perimetro.

Facoltativamente anche nei casi di intervento diretto può essere attuato con piano attuativo.

I piani attuativi delle zone laterali allo scolo tra via Dante e via Gorizia sono formati unitariamente.

3. Con intervento diretto sono ammessi tutti gli interventi aventi rilevanza edilizia ed urbanistica, cioè sia gli interventi conservativi sia gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche con ampliamento volumetrico e con demolizione e ricostruzione.

Eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica sono possibili soltanto previo piano attuativo.

4. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRGC (15 12 2000) che hanno saturato l'indice di fabbricabilità fondiaria o siano prossimi alla saturazione di una misura inferiore alla deroga volumetrica e che necessitano di adeguamento e razionalizzazione delle abitazioni sono ammessi, con intervento diretto e per una sola volta, ma anche in più fasi successive, interventi di ristrutturazione

edilizia con ampliamenti volumetrici per esigenze igieniche e funzionali *delle abitazioni*, sempre che tali ampliamenti siano contenuti entro mc **200** per *abitazione* esistente *alla data di adozione del PRGC (15 12 2000)*, e comunque non superino il **50%** del volume dell'edificio *esistente alla data di adozione del PRGC (15 12 2000)*.

Il numero delle unità immobiliari risultanti dagli ampliamenti ammessi può comunque essere superiore o inferiore al numero delle unità immobiliari dello stato di fatto, *salvo il rispetto dell'indice di densità di unità immobiliari abitative*.

L'altezza degli edifici ampliati non può superare i **m 9**.

È ammessa altezza superiore sul confine con edificio altro esistente per realizzare armonizzazione tipologica di coperture contigue.

5. Per gli ampliamenti volumetrici degli edifici, sia in senso orizzontale che verticale, che nel caso di costruzione di accessori di immobili esistenti è rispettata la distanza minima dai confini di proprietà e dalla strada pari a **m 5**, nonché le distanze di pareti finestrate normate all'art. **18**, comma **5**, *salvo quanto previsto ai periodi seguenti.*

E' ammesso il mantenimento della distanza minima esistente dell'edificio oggetto di intervento di ampliamento nei seguenti casi:

a) *dai confini:* per le pareti la cui superficie rappresenti *come ampliamento* meno del **50%** dell'intera parete *esistente* oggetto di ampliamento;

b) *dalle strade:* per le pareti la cui superficie rappresenti *come ampliamento* meno del **50%** dell'intera parete oggetto di ampliamento.

Sono ammesse distanze minori dalle strade per allestimenti di esercizi pubblici di mensa e ristorazione aperti al pubblico, chiusi totalmente o parzialmente sul perimetro mediante intelaiatura leggera e paramento preminentemente trasparente, copribili con lamiera di rame, vetro sintetico e/o telo plastificato, salvo il rispetto del codice della strada e previo parere favorevole dell'ente gestore della strada.

Sono ammessi interventi a confine nei seguenti casi:

a) *programma costruttivo* presentato unitariamente fra proprietari di lotti contigui;

b) in corrispondenza di edificio esistente posto a confine in lotto contiguo a condizione che l'altezza e lo sviluppo dell'edificio in progetto a confine non superino quelle dell'edificio esistente, o comunque fino all'altezza di **m 3** fino ad una distanza minima di **m 5** dal confine, o alla distanza esistente se inferiore;

c) costruzione di accessori *costituenti pertinenze* di edifici esistenti, a condizione che la facciata a confine non superi l'altezza di **m 3** fatte salve la possibilità di cui *alla lettera b)*;

d) *caso che la parete la cui superficie rappresenta come ampliamento* meno del **50%** dell'intera parete *esistente* oggetto di ampliamento.

6. Tutti gli interventi di cui al comma **5** sono realizzati preferibilmente in accorpamento agli edifici esistenti principali, e comunque con caratteristiche e materiali tali da armonizzarsi con questi ultimi.

Non sono ammessi manufatti in lamiera zincata e/o elementi prefabbricati o in blocchi grezzi di cemento non intonacati.

7. Per tutti gli edifici negli interventi di ricostruzione a seguito di demolizione è rispettata la distanza minima dai confini di proprietà e dalle strade pari a **m 5**, eccetto il caso di edifici appartenenti a cortine edilizie a schiera su fronte strada, nel qual caso l'edificio ricostruito può attestarsi sull'allineamento stradale dell'edificio *esistente* ed in aderenza agli edifici esistenti.

8. L'indice di *fabbricabilità fondiaria* **0,9** mc/mq non può mai essere superato nemmeno con la formazione di *piani attuativi*, tranne nei casi di cui al comma **7** di questo articolo, *nei casi di cui all'art. 16 bis e nel caso di cui al comma 4 dell'art. 17.*

9. Nelle singole aree inedificate, nel contesto degli ambiti residenziali di completamento si applicano le seguenti norme:

Con intervento diretto sono ammesse nuove costruzioni con:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria 0,9 mc/mq;
- b) altezza: 3 piani fuori terra, e comunque non oltre m 9;
- c) densità di unità immobiliari abitative: 1 per ogni 300 mq di superficie fondiaria, o pari all'esistente alla data di adozione della variante 7 (3 3 2016) + **1 unità immobiliare abitativa per ogni edificio abitativo esistente alla data di adozione della variante 7 (3 3 2016).**

*La densità è aumentata a **1,2** per ogni **300** mq per realizzare unità immobiliari abitative destinate a persone giovani, specie se date in locazione con opzione di riscatto.*

La destinazione a persone giovani è regolata da una convenzione con il Comune prevedente l'istituzione di un vincolo ventennale da trasciversi nei registri immobiliari di divieto di vendita e di cessione di diritti reali o personali di godimento dell'immobile, se non a persone giovani.

Per la determinazione dell'età delle persone giovani e delle sanzioni per inadempienza e per altre evenienze vale l'art. 2, comma 6;

d) distanza dai confini e dalle strade: m 5. Dall'obbligo della distanza dai confini sono esclusi i seguenti casi:

1) costruzioni a schiera comprese in *programma costruttivo* presentato unitariamente fra proprietari di lotti contigui;

2) costruzioni a confine nel caso di edifici *esistenti* a confine.

L'altezza e la profondità dell'edificio in progetto a confine non *possono comunque superare* quelle dell'edificio esistente su cui si attesta o **m 3** di altezza, fino ad una distanza minima di **m 5** dal confine;

3) le pareti finestrate dei nuovi edifici e degli ampliamenti *rispettano* la distanza minima assoluta pari a **m 10** dalle pareti finestrate o cieche di edifici principali antistanti.

La norma non si applica nel caso di edifici accessori oppure se gli edifici antistanti non sono edifici principali ma accessori.

La norma non si applica per edifici fra i quali sia interposto uno spazio pubblico.

Con piano attuativo sono da considerarsi le prescrizioni dell'intervento diretto, le prescrizioni di cui all'art. 21, comma 7 (normativa di zona **C** relativa all'urbanizzazione primaria, parcheggi *eccetera*) e le opere *rispettano* l'indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/ha **10.000**.

Resta salva l'applicabilità dei crediti edificatori come previsti dall'art. 16 bis.

10. Per tutti gli interventi edilizi le distanze minime fra gli edifici su fondi finitimi *non possono* in ogni caso *essere inferiori* a quelle stabilite dal Codice Civile.

11. *Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività alternativa al permesso di costruire sono comunque subordinati alla esistenza di un adeguato accesso e delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione dell'accesso e delle opere di urbanizzazione primaria medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività alternativa al permesso di costruire.*

Le opere di urbanizzazione primaria a cui sono subordinati il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività alternativa al permesso di costruire sono le essenziali, consistenti in sistema di scarico dei reflui, sistema di approvvigionamento idrico e sistema di fornitura di energia elettrica, pubbliche o private.

12. *Le opere costituenti nuova costruzione, ricostruzione e integrazione come definita all'articolo 8 bis, voce U), sono dotate della superficie per parcheggio privato minima seguente:*

a) stanziale, nel lotto: **1 mq per ogni 10 mc**, e comunque, se è per residenza, almeno **2 posti auto** per ogni abitazione;

b) di relazione, nel lotto o fino alla distanza di **m 100** di percorso, anche in zona diversa:

1) per albergo o agriturismo: **1 posto auto per ogni 2 utenti**;

2) di Su artigianale e agricola: **10%**;

3) di Su commerciale al dettaglio:

3.1) per esercizio singolo di Sv inferiore a mq **400**: **60%**;

3.2) per esercizio singolo di Sv compresa tra mq **400** e mq **1.500**: **150%**.

Per commercio al dettaglio sono da ricavarsi inoltre parcheggi stanziali, area per carico e scarico delle merci e parcheggio di veicoli trasportanti le merci come previsti dalle norme di settore.

Le norme per commercio al dettaglio valgono per nuova localizzazione, trasferimento e ampliamento di attività comunque realizzati;

4) di Su direzionale: **80%**;

5) di Su di servizi e attrezzature collettive:

5.1) per nuova costruzione e integrazione come definita all'articolo **8 bis**, voce **U**): **80%**;

5.2) per recupero: **40%**;

6) di Su di servizi: **80%**.

Per parcheggio previsto da questo comma:

a) la superficie è calcolata sulla parte di opera oggetto di intervento;

b) il numero di posti auto della parte di opera oggetto di intervento se non intero è arrotondato all'unità superiore;

c) la distanza è misurata tra i punti più vicini delle aree di pertinenza funzionale delle opere;

d) è vietato ridurre il parcheggio di un'opera non oggetto dell'intervento a una misura inferiore alla minima prevista per nuova costruzione;

e) il volume a cui rapportare la superficie è calcolato secondo la definizione di cui all'art. **8 bis**, voce **RR**);

f) l'uso può essere per autoveicoli, motoveicoli e cicli.

Per struttura commerciale se diverse da quelle di cui a questo comma valgono le previsioni di settore.

Vale la legge regionale **29/2005**, art. **18**, comma **2**

13. Le tipologie edilizie a capannone:

a) sono vietate in nuova costruzione e ampliamento;

b) sono riconvertite per quanto possibile in proporzione al tipo di intervento verso modelli compatibili con il paesaggio urbano in caso di recupero.

Resta salva la possibilità di demolizione.

NORME PER LE ATTIVITÀ INDUSTRIALI ARTIGIANALI ESISTENTI.

1. Tutte le attività numerate nella zonizzazione di PRGC sono soggette, nel caso di ampliamenti, alle presenti norme.

2. Le norme specificano la possibilità di ampliamento volumetrico ove ammesso.

In tutte le zone B gli edifici numerati nei casi di ampliamento *rispettano* le altezze massime pari all'esistente e/o pari agli edifici circostanti.

3. Gli ampliamenti volumetrici ove ammessi sono da intendersi riferiti esclusivamente agli edifici produttivi *esistenti* all'interno del lotto di pertinenza alla data di adozione del PRGC (15 12 2000) con esclusione degli edifici abitativi o di pertinenze della residenza.

In ogni caso l'aumento volumetrico ammesso è destinato ai soli fini produttivi dell'attività e/o di magazzino e/o ad adeguamento *dell'impiantistica* a norme vigenti.

N° 20 Interventi urbanistico edilizi:

Aumento volumetrico per adeguamento impiantistica a norme vigenti, pari al 10% del volume esistente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

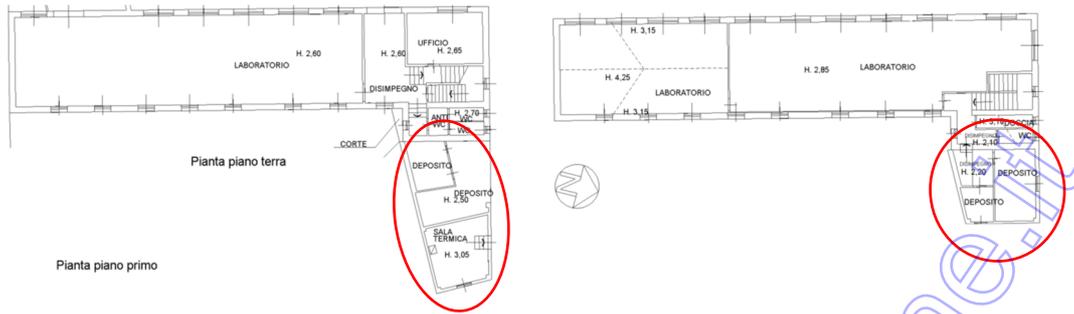
Come anticipato, in relazione al **fabbricato ad uso abitativo** individuato dal **subalterno 4** nulla è emerso in ordine a pratiche edilizie.

Per quanto riguarda la conformità edilizia, considerato che il nucleo originario risulta edificato in epoca anteriore al 1967 e valutata la pressoché **assenza di elaborati grafici che consentano un confronto tra quanto autorizzato e lo stato dei luoghi**, è stata anche nel caso di specie reperita una **planimetria catastale d'impianto datata 26 gennaio 1953** che **sostanzialmente corrisponde allo stato di fatto attuale** ad eccezione della tettoia/portico posto a sud che comunque è in uno stato precario e quindi a parere di chi scrive meno costoso provvedere alla sua demolizione.

Nel caso di specie si evidenzia che il bene non solo risulta edificato ante il 1° settembre 1967 (legge ponte n° 765/67) ma anche prima del 31 ottobre 1942 (legge fondamentale n° 1150/42), mentre il primo strumento urbanistico del Comune di Gonars è del 1971.

Si ribadisce che il fabbricato abitativo è in stato di abbandono e necessita di radicali interventi sia alle strutture che all'impiantistica.

Per quanto attiene al **subalterno 6**, lo stesso è stato eretto a cavallo del 1958/1960, data in cui si evidenzia la 1^ planimetria catastale depositata al catasto (protocollata in data 22.10.1960), in assenza delle tavole progettuali a seguito dell'introduzione del comma 1-bis dell'art. 9-bis, D.P.R. 380/2001 ad opera del D.L. 76/2020, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo, oppure nel caso in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale tuttavia non sia disponibile copia, **lo stato legittimo si desume in primo luogo dalle informazioni catastali di primo impianto**. Ed anche considerando che il primo piano regolatore del Comune di Gonars risale all'anno 1971. **Si ritiene detto immobile sostanzialmente rispondente a quanto riportato nella planimetria catastale dell'epoca, ad eccezione di una superfetazione ad est come individuata e cerchiata in rosso nelle foto che seguono**, che a parere di chi scrive è stata eretta in data precedente alla realizzazione del fabbricato de quo. Fermo restando l'assenza del certificato di agibilità e la non conformità degli impianti tecnologici.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: Si rimanda al paragrafo 8.1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**

Le quote dei comunisti sono rispondenti a quanto risultante dagli atti di provenienza e certificato nella relazione ventennale del Notaio Chiovari più sopra citata.

BENI IN GONARS VIA DANTE 10A

FABBRICATO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

FABBRICATO RESIDENZIALE a GONARS VIA DANTE 10a, della superficie commerciale di **161,05** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà _____
- 1/6 di piena proprietà _____
- 1/6 di piena proprietà _____
- 15/216 di piena proprietà _____
- 13/216 di piena proprietà _____
- 13/216 di piena proprietà _____
- 13/216 di piena proprietà _____
- 1/4 di piena proprietà _____

Il compendio immobiliare si compone di tre unità immobiliari, il sub. **4** a destinazione residenziale, il sub. **5** (**escluso dal presente elaborato**) a destinazione magazzino ed il sub. **6**, identificato e descritto al Punto B, a destinazione laboratorio.

L'**abitazione** prospetta la pubblica via denominata Via Dante ed è accessibile direttamente da essa. Le ulteriori unità immobiliari si collocano invece nella corte interna (comune anche ad altri subalterni) e sono raggiungibili dalla viabilità comunale immettendosi da un ingresso carraio posto all'estremità sud della particella 851.

Dall'abitazione si accede alla corte attraverso un portico sito all'estremità nord dell'immobile.

Identificazione catastale:

- foglio **8** particella **851** sub. **4** (catasto fabbricati), categoria **A/4**, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE n. 8 Piano T-1, intestato a: _____

Coerenze della particella 851 desunti dalla mappa catastale: DA NORD IN SENSO ORARIO Fig. 8
Mappali 1001, 456, 473, 462, 471, 469,986, 466, strada.



Abitazione – prospetto fronte Via Dante e fronte corte



Accesso alla corte da Via Dante e prospetto laboratorio e magazzino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati, in una zona centrale in un'area residenziale. I collegamenti viari sono buoni, l'accesso a Gonars avviene dalla Strada Regionale 252 ("Napoleonica") e non distante si trova il casello autostradale di Porpetto.

In prossimità del bene vi sono esercizi commerciali e servizi, Gonars è inoltre raggiunta dal servizio di trasporto pubblico locale extraurbano.

Per quanto riguarda i parcheggi, si segnala che c'è un piccolo parcheggio pubblico a circa 100 mt., mentre su Via Dante non ci sono parcheggi a lato strada. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il **sub. 4** si eleva su due piani fuori terra e versa in pessime condizioni manutentive. Le caratteristiche costruttive e le finiture sono databili al periodo di realizzo, senza ombra di dubbio antecedente al

1967 (la planimetria di impianto è del 1953), e sono costituite da elevazioni portanti in muratura mista, solai di interpiano e di copertura in legno, serramenti esterni in legno con vetro semplice e scuretti ad anta anch'essi in legno.

Gli interni comprendono il transito verso la corte, un portico, una cucina, oltre ad un ripostiglio e un deposito con accesso dalla corte interna al piano terra, un disimpegno, due camere da letto e due locali soffitta al piano primo.

I locali sono in completo stato di abbandono con evidenti segni di infiltrazioni, muffe, crepature. Vi è inoltre diverso materiale accatastato nei locali.



Transito e portico



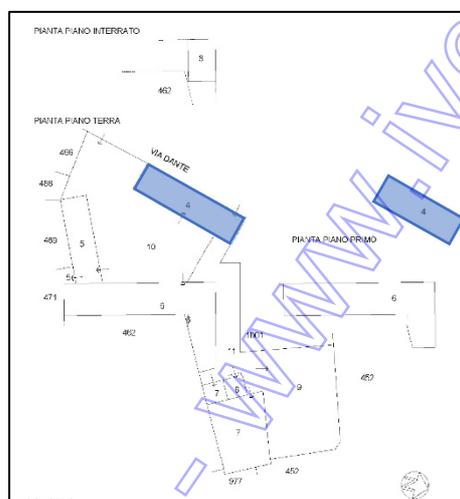
Interni

CONSISTENZA:

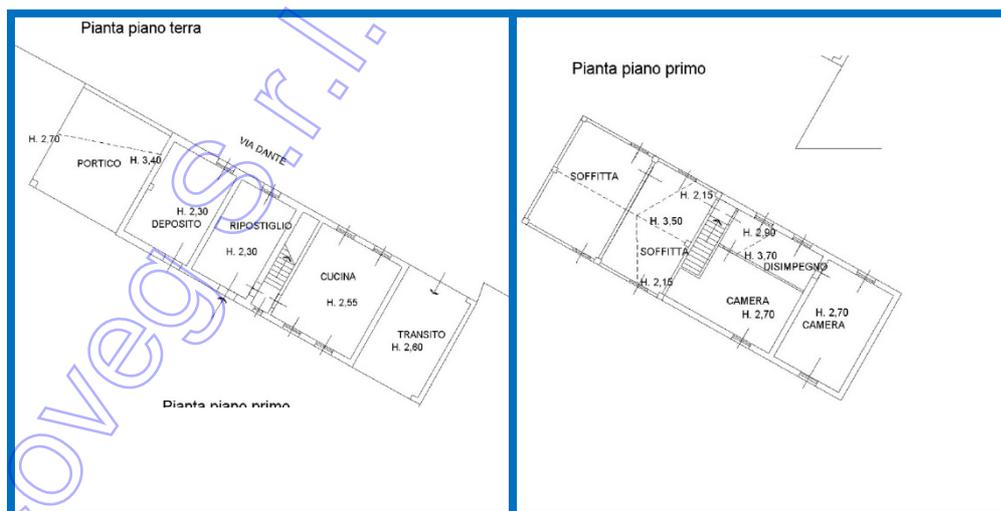
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	62,00	x	100 %	=	62,00
Deposito non comunicante	27,00	x	25 %	=	6,75
Portico	32,00	x	15 %	=	4,80
Transito	25,00	x	10 %	=	2,50
Piano Primo	60,00	x	100 %	=	60,00
Soffitta	50,00	x	50 %	=	25,00
Totale:	256,00				161,05



Stralcio elaborato planimetrico



Stralcio elaborato planimetrico - Piano Terra

Stralcio elaborato planimetrico - Piano Primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente ritiene che i fabbricati in oggetto troverebbero scarsa (se non nulla) appetibilità commerciale secondo la loro attuale destinazione d'uso, pertanto lo scrivente determinerà la stima prendendo in considerazione una trasformazione urbanistica per un futuro insediamento abitativo e come previsto dalle norme del Piano Regolatore Generale, meglio indicato a pag. 22 e seguenti, il procedimento estimativo adottato è il valore di trasformazione che secondo il C.V.I. si calcola attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato dell'immobile trasformato od erigendo e il costo di costruzione (come determinati dal manuale edito dalla DEI) la differenza determina il valore di mercato del bene de quo ed in ossequio alle Linee guida A.B.I. (N. 3.3).

Per la stima del valore dell'immobile che viene ipotizzato, lo scrivente ha ritenuto verosimilmente attribuire un valore di mercato del complesso immobiliare che potrà essere costruito nel sito secondo una media ponderata desunta dal mercato locale ed in ossequio ai seguenti parametri di cui alle norme di piano: area di inserimento (mq 1300) indice fabbricabilità fondiaria 0,9 mc/mq ed uno sviluppo massimo di altezza massima consentita 9,00 mt, pertanto si prevede una ipotetica realizzazione secondo l'HBU (massimo e miglior utilizzo ovvero Highest and Best Use è un concetto utilizzato nella valutazione immobiliare. Esso afferma che il valore di una proprietà è direttamente connesso all'uso di tale proprietà; il massimo e miglior Utilizzo è il più conveniente e migliore uso che produce il più alto valore della proprietà). Secondo tali dettami, chi scrive ritiene che possa svilupparsi un complesso immobiliare posto su tre piani fuori terra con l'inserimento di un complesso adibito ad abitazioni e per uno sviluppo di superficie vendibile a fine realizzazione di mq 500 + mq 220 quale parte non residenziale a servizio delle unità erigende (cantine, posti auto, autorimesse, soffitte, terrazze, aree scoperte in uso esclusivo, ecc.).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore:

Vedasi valutazione complessiva lotto

BENI IN GONARS VIA DANTE 10A

LABORATORIO

DI CUI AL PUNTO B

LABORATORIO a GONARS VIA DANTE 10a, della superficie commerciale di **504,60** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà _____
- 1/6 di piena proprietà _____
- 1/6 di piena proprietà _____
- 15/216 di piena proprietà _____
- 13/216 di piena proprietà _____
- 13/216 di piena proprietà _____
- 13/216 di piena proprietà _____
- 1/4 di piena proprietà _____

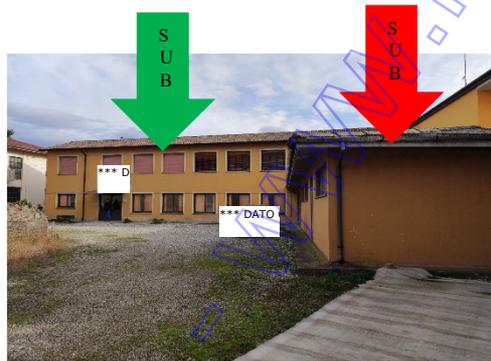
Le due unità immobiliari a destinazione laboratorio e magazzino e definite dai **subb. 5 (non oggetto della presente perizia)** e **6** versano in condizioni manutentive migliori. Come anticipato l'accesso avviene dalla corte comune, mentre i due subalterni sono comunicanti tra loro a formare un'unità produttiva unica apparentemente in uso al Sig. _____ (figlio della Sig.ra – parte convenuta) il quale però non ha fornito titoli di affitto/comodato o quant'altro al fine di poterne usufruire.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 851 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.392,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE n. 10 Piano S1-T - 1, intestato a:
Coerenze della particella 851 desunti dalla mappa catastale: DA NORD IN SENSO ORARIO Fig. 8 Mappali 1001, 456, 473, 462, 471, 469,986, 466, strada.



Accesso alla corte da Via Dante e prospetto laboratorio e magazzino



Prospetti principali



Prospetto nord sub. 6

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I ben sono ubicati, in una zona centrale in un'area residenziale. I collegamenti viari sono buoni, l'accesso a Gonars avviene dalla Strada Regionale 252 ("Napoleonica") e non distante si trova il casello autostradale di Porpetto.

In prossimità del bene vi sono esercizi commerciali e servizi, Gonars è inoltre raggiunta dal servizio di trasporto pubblico locale extraurbano.

Per quanto riguarda i parcheggi, si segnala che c'è un piccolo parcheggio pubblico a circa 100 mt., mentre su Via Dante non ci sono parcheggi a lato strada. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il **subalterno 6** ha uno sviluppo planimetrico articolato e si sviluppa con una forma ad “L” su due piani, oltre a piccola porzione di interrato. Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive ha struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata, copertura a falda inclinata in laterocemento con manto in eternit, serramenti esterni in ferro.

Gli interni sono così suddivisi:

- Piano interrato: due vani cantina;
- Piano Terra: laboratorio, disimpegno, ufficio, anti-we con wc oltre a due vani deposito e sala termica accessibili solo dall'esterno;
- Piano Primo: due vani laboratorio, disimpegno, w.c., doccia, secondo disimpegno e due depositi.

Il **piano interrato** ha finiture e dotazioni minime, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in liscio e serramenti in calcestruzzo; vi sono evidenti e diffusi fenomeni di sfarinamento dell'intonaco e sfogliamento della pittura per infiltrazioni e umidità. Si rileva inoltre che i due vani hanno altezza ridotta.

Il **piano terra** ha pavimentazione in laminato per il laboratorio, in parquet per l'ufficio e in marmette di graniglia per la zona servizi, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato;

Il **piano primo** ha pavimentazioni parte in marmette e parte in liscio cementizio, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati fatta eccezione per il soffitto del laboratorio posto all'estremità sud che è a vista. Si segnalano diffusi sfogliamenti della pittura a soffitto, si segnalano delle infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura.

Per quanto attiene alle **dotazioni impiantistiche** sono quelle minime e necessarie per lo svolgimento dell'attività di calzaturificio con i contatori posizionati nella sala termica/deposito al piano terra. Nel complesso gli impianti tecnologici appaiono non conformi agli standard attuali, soprattutto per quanto riguarda il generatore di calore. (sostanzialmente obsoleti e non a norma)



Piano interrato



Piano terra laboratorio



Piano terra ufficio e zona servizi



Piano terra deposito e sala termica



Piano primo laboratorio



Piano primo laboratorio



Piano primo zona servizi e depositi



Contatori



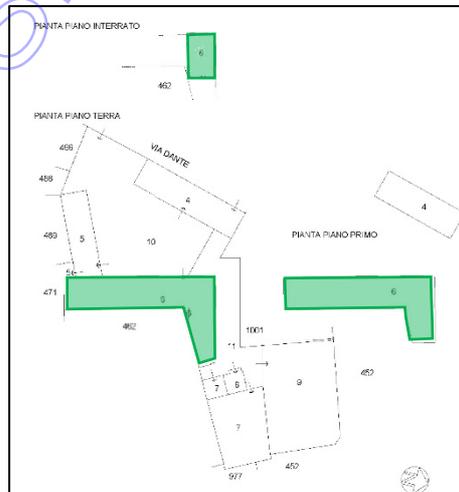
Impianti

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT Laboratorio	231,00	x	100 %	=	231,00
PT depositi e sala termica	48,00	x	50 %	=	24,00
PP Laboratorio	221,00	x	100 %	=	221,00
PP depositi e sala termica	27,00	x	50 %	=	13,50
PT Corte	1,00	x	10 %	=	0,10
PI Cantina	50,00	x	30 %	=	15,00
Totale:	578,00				504,60



Stralcio elaborato planimetrico

Valore:

Vedasi valutazione complessiva lotto**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).-

La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o vendita giudiziaria, dove quest'ultimo viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI maggio 2011 appendice A.1.5).- Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provinciale di Udine, ufficio del registro di Provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Provinciale di Udine, ufficio tecnico di Servizio edilizia Privata ed Urbanistica di Gonars, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provinciale di Udine, ufficio del registro di Provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine - Ufficio Tavolare, ufficio tecnico di Servizio edilizia Privata ed Urbanistica di Gonars, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari

ANALISI VALUTATIVA**IPOTESI DI RIVENDITA A SEGUITO DI REALIZZAZIONE**

DESTINAZIONE	MQ VENDIBILI	PARAMETRO/MQ	IPOTESI DI VALUTAZIONE FINALE
Abitazioni	mq 500	€ 1.800/mq	€ 900.000,00
Superfici accessorie	mq 220	€ 900/mq	€ 198.000,00
SOMMANO			€ 1.098.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO CON IL METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

RICAVI COMPLESSIVI A FINE PERIODO			Valore unitario	Coefficiente quantità	Unità di misura	Quantità	Ricavi €	
RICAVI	Ricavo riutilizzo materiali (Rrm)		€ 0,00	1,00	mq	0,00	€ 0,00	
	Ricavo vendita fabbricato (Rvf)	parte residenziale	€ 1.800,00	1,00	mq	500,00	€ 900.000,00	
		parte non residenzi	€ 900,00	1,00	mq	220,00	€ 198.000,00	
Ricavi complessivi a fine periodo [Rc = Rrm + Rvf]							€ 1.098.000,00	
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI			Aliquota (p%)	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costi €	
COSTI	Costo per le opere di urbanizzazione - Cou				mq		€ 0,00	
	Costo di costruzione superfici coperte - Csc	residenziale		€ 1.126,00	mq	500,00	€ 563.000,00	
		non residenziale		€ 563,00	mq	250,00	€ 140.750,00	
	Costo sistemazione superfici esterne - Cse			€ 15,00	mq	500,00	€ 7.500,00	
Costo tecnico di costruzione [Ctc = Col + Csc + Cse]							€ 711.250,00	
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria (Oups)				mq			
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione (Ouucc)			40,00	mq	460,00	€ 18.400,00	
	Monetizzazione aree da adibire a verde pubblico e parcheggio [Omvp]				mq		€ 0,00	
	Oneri di urbanizzazione [Ou = Oups + Ouucc + Omvp]							€ 18.400,00
SPESE	Onorari professionali - Op = 5% x (SCsc + SCse)		8,00%		€	€ 711.250,00	€ 56.900,00	
	Spese generali e amministrazione - Sg = 2% x (SCsc + SCse + SOu)		2,00%		€	€ 729.650,00	€ 14.593,00	
	Spese di commercializzazione - Sc = 3% x Rc		3,00%		€	€ 1.098.000,00	€ 32.940,00	
	Costi di gestione [Cg = Op + Sg + Sc]							€ 104.433,00
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [Ctf = Ctc + Ou + Cg]							€ 834.083,00	
ONERI FINANZIARI			Costi €	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Quota di costi c%	Quota di debito d%	Oneri finanziari €
Oneri su acquisto area			Ofa = (Oa) x d [(1+r)^n - 1]	€ 0,00	3,00%	1	0,00%	0,00%
Oneri su costo tecnico di costruz.			Of1 = 30%(Ctc) x d x [(1+r)^n - 1]	€ 711.250,00	3,00%	18	30,00%	€ 5.804,12
Oneri su oneri di urbanizzazione			Of2 = 70%(Ctc) x d x [(1+r)^n - 1]	€ 711.250,00	3,00%	12	70,00%	€ 8.961,75
Oneri su oneri di urbanizzazione			Of3 = (Ou) x d x [(1+r)^n - 1]	€ 18.400,00	3,00%	18	100,00%	€ 500,51
Oneri su costi di gestione Cg			Of4 = 30%(Cg) x d x [(1+r)^n - 1]	€ 104.433,00	3,00%	18	30,00%	€ 852,22
Oneri su costi di gestione Cg			Of5 = 70%(Cg) x d x [(1+r)^n - 1]	€ 104.433,00	3,00%	12	70,00%	€ 1.315,86
Oneri finanziari [Of = Ofctc + Ofou + Ofcg]							€ 17.434,45	
UTILE DEL PROMOTORE						Ricavi €	Aliquota p%	Utile €
Sul ricavo riutilizzo materiali			Upa = p (Rrm)			€ 0,00	0,00%	€ 0,00
Sul ricavo vendita fabbricato			Upf = p (Rvf)			€ 1.098.000,00	10,00%	€ 109.800,00
Utile del promotore [Up = Rrm + Rvf]							€ 109.800,00	
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO			Valore al tempo di erogazione €	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Coefficiente di sconto f = 1/(1+r)^n	Valori attualizzati €	
Valore di mercato attualizzato			Vma = Vm / (1+r)^n	3,00%	18	1,0453358	€ 1.050.380,14	
Valore di mercato del bene trasformato attualizzato [Vma]							€ 1.050.380,14	
COSTI DI TRASFORMAZIONE			Valori al tempo di erogazione €	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Coefficiente di sconto f = 1/(1+r)^n	Valori attualizzati €	
Costo tecnico di costruzione			Ctca = Ctc / (1+r)^n	€ 711.250,00	3,00%	18	1,0453358	€ 680.403,35
Oneri di urbanizzazione			Oua = Ou / (1+r)^n	€ 18.400,00	3,00%	18	1,0453358	€ 17.602,00
Costi di gestione			Cga = Cg / (1+r)^n	€ 104.433,00	3,00%	18	1,0453358	€ 99.903,78
Oneri finanziari			Ofa = Of / (1+r)^n	€ 17.434,45	3,00%	18	1,0453358	€ 16.678,33
Utile del promotore			Upa = Up / (1+r)^n	€ 109.800,00	3,00%	18	1,0453358	€ 105.038,01
Costi di trasformazione attualizzati [Cta = Ctca + Oua + Cga + Ofa + Upa]							€ 919.625,47	
ONERI SUL CAPITALE AREA			Valori al tempo di erogazione %Vt	Tasso r%	Tempi mesi [convertiti in anni nel calcolo]	Coefficiente di sconto f = 1/(1+r)^n	Valori attualizzati %Vt	
Oneri indiretti acquisto area			Oiaa = %Vt / (1+r)^n	12,00%	3,00%	18	1,0453358	11,48%
Oneri finanziari area			Ofaa = d (1 + %Vt) [(1+r)^n - 1]	0,00%	0,00%	0	1,0000000	0,00%
Oneri sul capitale area attualizzati [Oaa = Oiaa + Ofaa]							11,48%	
DIFFERENZA TRA VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO E VALORE DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE						[Vma - Cta]	€ 130.754,67	
VALORE DI MERCATO CON IL METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE						[Vt = (Vma - Cta) / (1 + Oaa)]	€ 117.290,26	
VALORE ARROTONDATO						Sommario	€ 118.000,00	

Alla data della domanda di divisione (11 aprile 2022) il compendio edilizio aveva un valore di mercato così meglio determinato

Costo di Costruzione di un Fabbricato Residenziale

Tabella riepilogativa

dal: 11/4/2022 al: 31/8/2023

N.	Dal	Al	Giorni	Coeff.	Var. %	Capitale iniziale	Capitale rivalutato	Diff. Importo	Totale	Indice Dal	Indice Al	Racc.
1	11/4/2022	11/10/2022	183	1,0250	2,5	115500,00	118387,50	2.887,50	118387,5000	120,2	123,2	1
2	11/10/2022	11/4/2023	182	0,9959	-0,4	118387,50	117913,95	-473,55	117913,9500	123,2	122,7	1
3	11/4/2023	31/8/2023	142	1,0000	0,0	117913,95	117913,95	0,00	117913,9500	122,7		1

Valore del compendio immobiliare alla data del 11 aprile 2022

€ 115.500,00 (diconsi Euro centoquindicimilacinquecento/00)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato residenziale				
B	Laboratorio				
				118.000,00 €	118.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerate le quote di proprietà dei singoli comunisti, si ritiene che il compendio immobiliare non sia comodamente divisibile, come peraltro già enunciato dai procuratori di alcune delle parti in vertenza. E quindi si considera un lotto univoco.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 118.000,00

Udine 24 gennaio 2024

il tecnico incaricato
per.ind.ed. Carlo M. SALA

Coveg S.r.l. - www.ivguadine.it